PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SØRSVINGEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØRSVINGEN 18, 0891 OSLO

Gnr: 69 Bnr: 136 301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	24/04/2026
Utskriftsdato:	05/05/2026
Oppdragsnummer:	99358
Referansenr:	13239

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje/kjeller og 1. etasje.
Anneks over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
Garasje over ett etasjeplan med henholdsvis 1. etasje.
Stabbur over ett etasjeplan med henholdsvis 1. etasje.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering/utbedring innen nær fremtid.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

(2019)
– Rehabilitert innvendig (bortsett fra bad, badstue, gang ned til kjeller og kjellerrom). Alt innvendig i hovedhuset helt opp til taksteinene ble revet og bygget nytt. Forsterkninger av alle takstoler, ny isolasjon i taket. Taket innvendig i nesten hele huset hevet med 40 cm. Nytt gulv i hele huset, nytt innvendig panel og ny planløsning (bla etablert et 3. soverom), nytt kjøkken (Kvik), massiv eikeplank i alle gulv som ikke er flislagt. Alle flislagte gulv med varmekabler. Etterisolert yttervegger der nødvendig. Nesten alle vinduer er skiftet (over flere år).
– Ny terrasse i tre. Lagt naturskifer på nytt i del av terrasse med steingulv.
– Skigard rundt ca 1,3 mål av eiendommen.

(2013)
– Revet og bygd nytt uthus/anneks. På ringmur, boligstandard, ikke innlagt vann, men lagt til rette for å sette inn forbrenningstoalett.
– Gråvannsanlegg etablert ihht bestemmelser (ca. 2013).

(2009)
– Septikanlegg etablert i kjeller ihht bestemmelser for dette (godkjent).
– Nytt innvendig tak i krypekjeller.
– Nytt bad, fliser gulv og vegger (m toalett, dusj, badekar), inkl alt av nødvendige rør.
– Skifte alt elektrisk anlegg i huset (fra inngangspunkt på yttervegg)
– Flislegge gang.
– Skifte ytterpanel på 3 av husets vegger (ikke nordsiden).
– Etterisolere/bygge ut vegger og gulv.
– Nye bærebjelker for gulv i hele huset (der gulvet ikke ligger rett på betong). Gulvet også rettet opp.
– Rehabilitert pipe for vedfyrt badstue (stålforing i gammel pipe).
– Revet gammel hovedpipe og murt opp ny. Godkjent av PEWI.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1958 med tilbygg fra 1978, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Generelle opplysninger (Badstue / 1. etasje)
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Rom under terreng

- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Ytterdører

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*
- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 476 000 – 955 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ernst Kristian Rødland
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Ernst Kristian Rødland, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Privat, via brønn.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsløsning med gråvanns- og svartvannsanlegg.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 69 Bnr: 136
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3088 m²
Hjemmelshaver:	Ernst Kristian Rødland
Adresse:	Sørsvingen 18, 0891 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/04/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	22/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	12/10/1978		Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo saksinnsyn.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1958 Tilbygg: 1978

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje/kjeller	36	0	0	0
1. etasje	134	0	0	52
Sum bolig:	170	0	0	52
Sum BRA:	170			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje/kjeller	Entré/trapperom, Hobbyrom		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken/spisestue, Stue, Tre soverom, Omkledningsrom, Badstue, Trapperom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2000

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	20	0	0
Sum bolig:	0	20	0	0
Sum BRA:	20			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Stabbur

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	12	0	0
Sum bolig:	0	12	0	0
Sum BRA:	12			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av stabburet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 14 m².

Anneks

Bygningsdata

Byggeår	2014

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	0	32	0	4
Sum bolig:	0	32	0	4
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Råkjeller/Bod	
1. etasje		To boder, Gang, Innredet rom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjelleren er ikke måleverdig i sin helhet iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Areal inkludert fjell er oppmålt til ca. 36 m².

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert eternittplater rundt ildsted i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Eier informerer at det har blitt observert mus i boligen, tilkomstmulighet må elimineres.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning. Følgene punker avviker fra dagens planløsning:
- Dagens bad er opprinnelig godkjent som matbod, wc og vaskerom.
- Trapperom i underetasje er omtalt som vindfang uten tilgang til 1. etasje. Rommet i dag er noe større en på de godkjente plantegningene.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

Ferdigattest datert 20.03-2014 er fremvist for riving av bod/garasje.
Ferdigattest datert 29.08-2016 er fremvist for oppgradering av gråvannsrenseanlegg.
Søknad om ferdigattest for anneks datert 17.03.2014 er fremvist.

Godkjente plantegning for nytt anneks datert 13.05-2013 er fremvist og samsvarer med dagens planløsning, men med unntak av rombeskrivelser som ikke er nevnt i de godkjente plantegningene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Det er synlig fjell i kjeller/krypekjeller. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Årsaken er sannsynligvis at utvendig drenering av bygningen ikke er utført. Boligen har i dag kun naturlig drenering med naturlig masser rundt konstruksjonen. Boligen er fundamentert på fjell, noe som øker risikoen for vanninntrenging, særlig via kjellerkonstruksjonen og videre i og kryperommet. Det er også registrert noe vanninntregninger i kryperommet. På bakgrunn av disse forholdene er det gitt TG 3. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og vannproblematikken. Videre må det påregnes tiltak for forbedret drenering, så langt dette lar seg gjennomføre, sett i lys av grunnforholdene og byggets opprinnelige konstruksjon fra byggeåret. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-500 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av plen, beplantning og fjell.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i lettklinkerbetong, gråstein og betong.
Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i lettklinkerbetong i hobbyrom.

Tilstandsvurdering: Det er observert skrå sprekker i grunnmuren, hvor en sprekk er av en slik størrelse at det slipper gjennom lys. Vanligste årsak er skjevheter og setninger i grunnen, ofte som følge av at bygget er plassert på ulike massetyper. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, påvirkes av grunnvannsendringer, rystelser eller bevegelser, noe som igjen påvirker konstruksjonen. Sprekkdannelser kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling dersom forholdet forverres. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak, samt behov for lokal utbedring av sprekken. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn, og dersom utvikling registreres bør fagkyndig kontaktes. Eier opplyser at sprekken ikke har utviklet seg i deres eiertid.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på videre undersøkelse og lokal utbedring. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Malt kledningbord i himling på terrasse.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er vesentlig slitasje, sprekker og stedvis råte i kledningen. Årsaken til forholdet er delvis alder, men hovedsakelig manglende vedlikehold på kledningen. Det må påregnes at panelet skiftes ut i sin helhet. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen. Veggkonstruksjonen bør rives til utsiden av bindingsverket. Deretter må utvendig del av ytterveggen bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter, og ny utvendig kledning. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på bytte av råteskadet kledning. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet kledningen ble montert. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Utbedring av avviket kan gjøres neste gang panelet skiftes ut, forutsatt at det ikke oppstår skader på panelet som følge av manglende lufting. Normalt er ikke manglende lufting alene grunnlag for å skifte utvendig panel. Det er registrert at kledningen mangler dryppkant på nedsiden. Forholdet vi påvirke levetiden på kledningen. Årsaken skyldes trolig manglende eller feil utførelse ved montering av kledning. Konsekvens uten dryppkant kan vann trekke inn i endeved og bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktskader, råte og nedbrytning over tid. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med dryppkant for å sikre avrenning av vann og redusere fuktbelastningen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Synlig lufting i gesimser fra utsiden.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken og hvor det er gangbart gulv. Det er observert flere fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er registrert at isolasjonen på loftet er ført helt ut til gesimsen, slik at lufting av takkonstruksjonen er blokkert. Forholdet vil redusere funksjonen til takkonstruksjonens ventilasjon. Forholdet skyldes trolig feil utførelse ved isolering. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for kondens, mugg- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å sikre fri luftespalte ved gesims, for eksempel ved bruk av luftespalteplater eller tilsvarende løsning, slik at tilfredsstillende ventilasjon av takkonstruksjonen gjenopprettes. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om for ca. 20 år siden.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til Tg 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om for ca. 20 år siden.
Tilstandsvurdering:	Det er ved inspeksjon av loftet observert råteskader i undertaket i ett område, noe som indikerer mulig lekkasje. Skaden skyldes trolig vanninntrengning fra utettheter i taktekningen, for eksempel ved skadet takstein eller underbeslag. Videre fuktpåvirkning kan føre til økte råteskader, svekkelse av takkonstruksjonen og risiko for følgeskader som muggdannelse og innvendige skader.Det anbefales videre undersøkelser og utbedring ved å lokalisere og tette lekkasjepunktet, samt utskifting av skadet undertak og kontroll av tilstøtende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på videre undersøkelser og lokal utbedring. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Enkelte nedløpsrørene er ledet til drensrør med utkast på tomten. To piper over yttertak er helbeslått.

Tilstandsvurdering: Enkelte nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utfør. Adkomstmulighet bør etableres.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt.

1. etasje: Eldre terrassedør med tolags isolerglass, uten synling datomerking.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. Dørene bærer preg av alder og slirasje med noe sprekkdannelser i treverket og avflassing. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt, datert 2019.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med tolags glass, uten synlig datomerking i bad og badstue.

Tilstandsvurdering: Det er observert ett vindu med sprekkdannelser i glasset. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Det anbefales at vinduer eller glass skiftes ut.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduene er av eldre dato og har vesentlig slitasje med sprekkdannelser i treverk og avflassing. Årsaken er naturlig elde og værpåvirkning. Forholdet utgjør økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på bytte av vinduer i bad og badstue. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med tolags glass, uten synlig datomerking.

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004 i entré, 1979 i trapperom.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 i gang og soverom, 2019 i kjøkken og tre soverom, 2008 i kjøkken/spisestue og stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Profilerte innvendige dører.

1. etasje: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon og betong/gråstein, med adkomst fra kjøkken/spisestue, ca. 48 m^2.
Terrassebord på bjelkelag. Skifer på betong. Rekkverk i trekonstruksjon.
Terrassen er fundamentert på søyler i tre.

Tilstandsvurdering: Deler av terrasse er fundamentert på gråstein og betong, hvor det er observert skjevheter og sprekkdannelser i mur og betong. Årsak er trolig bevegelser i grunnen og aldring av konstruksjonen. Forholdet kan føre til videre deformasjoner og svekket bæreevne. Det anbefales og holder forholdet under oppsyn ved utvikling han det ble behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Takterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra trapperom, ca. 4 m².
Asfaltpapp på dekke og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Det er observert hull i asfaltpapp/vanntett sjikt på takterrassen. Årsaken er trolig mekanisk skade eller slitasje over tid. Forholdet gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det må påregnes tiltak for utbedring ved utskifting av skadet sjikt og skadet konstruksjon.

Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på himling under takterrassen, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det er målt ca. 20 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke sopp som kan være skadelig for konstruksjonen. Årsak til målt fukt er utetthet i det vanntette sjiktet på takterrassen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på videre undersøkelse og utbedring av takterrasse, samt skadet konstruksjon i forbindelse med utett vanntett sjikt.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden på terrasse er målt til 95 cm.
Rekkverkshøyden på takterrasse målt til 84 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i trapperom og hobbyrom. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Hobbyrom.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Krypkjeller med adkomst via dør i kjeller.
Friskluftsventiler er montert på to fasader.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. I dette tilfellet er det observert edderkoppkokonger i himling.

Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt ca. 18 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er utlektingen med organisk materiale, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av nevnt risiko for fuktproblematikk, da overflatene ikke er tørr. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Elementpipe med feieluke i kjeller.

Tilstandsvurdering: Pipe er av eldre dato og det foreligger fyringsforbud. Eier opplyser at pipen ikke har vært i bruk over lengre tid. Pipen er ikke funksjonell i dagens tilstand. Årsak er ukjent, men kan skyldes teknisk svikt eller manglende vedlikehold. Pipen kan ikke benyttes til fyring. Det må påregnes nærmere undersøkelse og nødvendige utbedringer før eventuell bruk.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på utbedring av eksisterende pipe. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i badstue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør i 2009.

Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjeller. Bygget opp av eier i 2009.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Eldre støpejernspeis på flislagt overflater i hobbyrom.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2006, montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje: Tilluft via åpning av vinduer i hobbyrom og entré/trapperom.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken/spisestue, tre soverom, badstue og trapperom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, kjøkken/spisestue, stue og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Det er observert korrosjon på synlig armering i underside av betongdekket i kryperom. Dette tyder på svekket beskyttelse av armeringen og kan over tid føre til skader på betongen og redusert bæreevne. Videre undersøkelser anbefales.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Utvendig rettløps trapp i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Trapper

Beskrivelse: Innvendig rettløps trapp i tre med repos. Rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk og annen fallsikring tilknyttet trapper.

Tilstandsvurdering: Innvendig trapp:
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er åpningen i rekkverket større en 0,10 m.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

Utvendig trapp:
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er det ikke montert rekkverk til utvendig trapp.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kvik kjøkkeninnredning fra 2019.

Kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Flislagte overflater. Vinylfliser.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,11 m målt i hobbyrom.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré, gang og bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vesentlige oppgradert i 2009. Anlegg i kjeller av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring signert og datert 16.09-2009 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg i henholdt til tilbud.

Samsvarserklæring signert og datert 06.11-2009 er fremvist for følgende arbeider: Levere og legge varmekabler i gang.

Samsvarserklæring signert og datert 06.11-2009 er fremvist for følgende arbeider: Flytte inntakskabel.

Samsvarserklæring signert og datert 04.07-2016 er fremvist for følgende arbeider: Tilkobling av gråvannsanlegg.

Samsvarserklæring signert og datert 07.10-2019 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av stue, soverom og kjøkken i henholdt til tilbud.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2008.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging og begynnende svertesopp i dusjsonen. Enkelte fuger har mindre riss og sprekkdannelser, og det er registrert sprekk i en flis over dør ved dusj.

Vindu og en dør i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet/døren.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Overflatene har noe misfarging over dusjen, trolig på grunn av aldersslitasje og manglende avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, dusj i badekar, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Friskluftsventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering:	Elektrisk avtrekksvifte på badet er defekt. Årsaken er trolig teknisk svikt/alder. Konsekvens er økt risiko for fukt, kondens og muggdannelse. Det må påregnes at elektrisk vifte byttes ut. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på bytte av vifte. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det anbefales etablering av tilluft under eller i døren. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 1 000-5 000,-

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Badstue, 1. etasje

Generelle opplysninger – Badstue, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv. Trepanel på vegg og himling. Vedfyrt badstuovn av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Rommet var opprinnelig utstyrt med sluk, men dette er senere blitt tettet av nåværende eier. Badstuen er av eldre dato og fremstår med forventet alder og slitasje. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 2

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Stabbur

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Stabbur på søyler i lettbetong. Yttervegger i malt tømmer. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med torv. Profilert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Anneks

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Det er synlig fjell i kjelleren.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	Topplist på utsiden av grunnmuren er løs. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at løs topplist blir montert. Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Når grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng vil den bli preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. TG 2 er gitt gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av plen, beplantning og fjell.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak liggende panelet.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak stående trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder stående trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser synlig fra utsiden.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdører med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Dørene har noe overflate avflassing, og er av den grunn gitt TG 2. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 3,6 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Innredet rom og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat og vinylbelegg

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Treplater. Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Treplater. Trepanel.
Himlingshøyde fra ca. 2,09 m til ca. 2,58 m målt i innredet rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260082
Addresse	Sørsvingen 18		
Postnr.	0891	Sted	OSLO
Selgers navn	Ernst Kristian Rødland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2008

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4312887

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I vinduet nærmest dusjen er det en ca 2 cm lang sprekk i det innerste glasset. Det er sprekk i en flis over dør fra yttergang til bad. Avtrekksvifte ved vaskemaskin virker ikke. Overfladiske slitasjemerker i vask på badet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble bygd helt nytt bad i 2008

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Hobro Bygg, Drammen,

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrehabilitert bad i 2008

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrehabilitert bad i 2008 gjort av fagpersoner (Hobro bygg, Drammen. Inkludert nye rør i, til og fra hele badet. Rørleggerarbeid gjort av Knut J. Moen, Maridalen.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalt nytt elektrisk anlegg i bad (og hele huset i 2008. Inkludert varmekabler i bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samværserklæring og rapport fra elektriker.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har vært et tilfelle med sprekk i foring til rør på vasken på badet. Vannlekasje, enkelt reparert ikke vannskade.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Knut J. Moen, Maridalen.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Regelmessige kontroller av Oslo kommune på gråvanns- og svartvannanlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i Maridalen og har egne brønn med pumpe, gråvanns- og svartvannsanlegg. Den er ikke knyttet til offentlig vann eller avløp i det hele tatt.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er påvist lokal råte i del av yttertak, i overgang mellom yttertakets to separate takflater. Ikke fukt.Lekkasje med gamle fuktskader og råte i lite yttertak/terrasse over påbygg på sørsiden. Pga nyisolert loft, redusert ventilasjon på kaldloft.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Blikkenslagerarbeid rundt ny pipe.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skrudd på stag for å styrke takrenne rundt hele huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fyringsforbud i pipe på sørsiden. Pipe til badstue er rehabilitert med stålforing i pipeløpet. Godkjent av PEWI.Eternitt-plater rundt ildsted i hobbyrom, kan inneholde asbest. Ikke i bruk. Sprekk i lufttilgangsventil/bunnplate i peisovn stue.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Setningsskader i grunnmur under den 1/4 av huset (påbygg) som vender mot sør. Innvendig gulv er rettet opp, nye bærebjelker i hele huset. Synlig sprekk i grunnmur hobbyrom nede har vært visuelt uendret fra 2008.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje m. råte i lite tak som er terrassegulv på sørsiden (som beskrevet).Vinduer og dører i gang til kjeller og i kjeller er skadet, bør på sikt skiftes.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjort over tid av forskjellige aktører, også undertegnede.Panel øst, vest og sydvegg er skiftet. Ikke på nordside, hvor det er litt råte på noen endestykker. Ny terrasse 2019

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Diverse som del av nesten total oppussing.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forskjellige firmaer, undertegnede.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ca 70% av kjelleretasjen er råkjeller, med gulv av grus eller fjell. Her er det fukt, avhengig av nedbør, som siger under huset. Fukt der grunnmur står på fjell, og på gulv langs vegger i hobbyrom/kjellerstue/kjellergang.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

En del av huset er påbygg fra 1978. Leca på løsmasser. Det ble da laget en slags kjellerstue. Flis og teppe på gulv, plank i tak og på vegger. Ikke brukt som oppholdsrom fra 2008. Tak i råkjeller ble skiftet av undertegnede m. fl i 2008.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Boetasje av hus ble totalrehabilitert i 2019. Tak innvendig ble løftet 40 cm, så nesten alle takstoler (ikke de på nordsiden så vidt jeg vet), ble endret og forsterket. All isolasjon på loft ble skiftet ut. Ny utvendig loftsluke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrermester Øystein Varhaugvik org. nr. 887002932

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele det elektriske anlegget er skiftet ut fra 2009. Mye ble gjort under oppussing i 2009, resten under oppussing i 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer på alt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Vifte på bad virker ikke.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Så vidt jeg vet, tilbygg x 2. Først nordsiden, deretter del mot sør i 1978. Garasje, usikkert årstall, nybygg anneks 2013 (bostandard ca 38m2) , totalrehabilitert og utvidet terrasse 2019. Panel skiftet på sør, vest og østsiden i 2009,.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I hovedhuset: primært i gang ned til kjeller og kjeller er det lokal råte enkelte steder (allerede beskrevet). Også i del av tak (beskrevet). Mycoteam var og kontrollerte hus og kjeller rundt 2010, noe muggsopp i råkjeller, ikke hussopp.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre hus i skogen innebærer sesongvariasjon med mus. Primært på loft. Musebust benyttet der rør kommer inn på kjøkkenet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det ble foretatt Radonmåling privat av drikkevann i 2009 - akseptabelt nivå, dokumenter mangler.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle utbedringer gjort på og i eiendommen er gjort etter retningslinjer for bolig i Maridalen og godkjent av Oslo kommune. Dette inkluderer nytt svartvannsanlegg (2008), og gråvannsfiltrering (nyere, ca 2014)

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er to små sår i koketopp på kjøkken, påvirker ikke funksjon.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

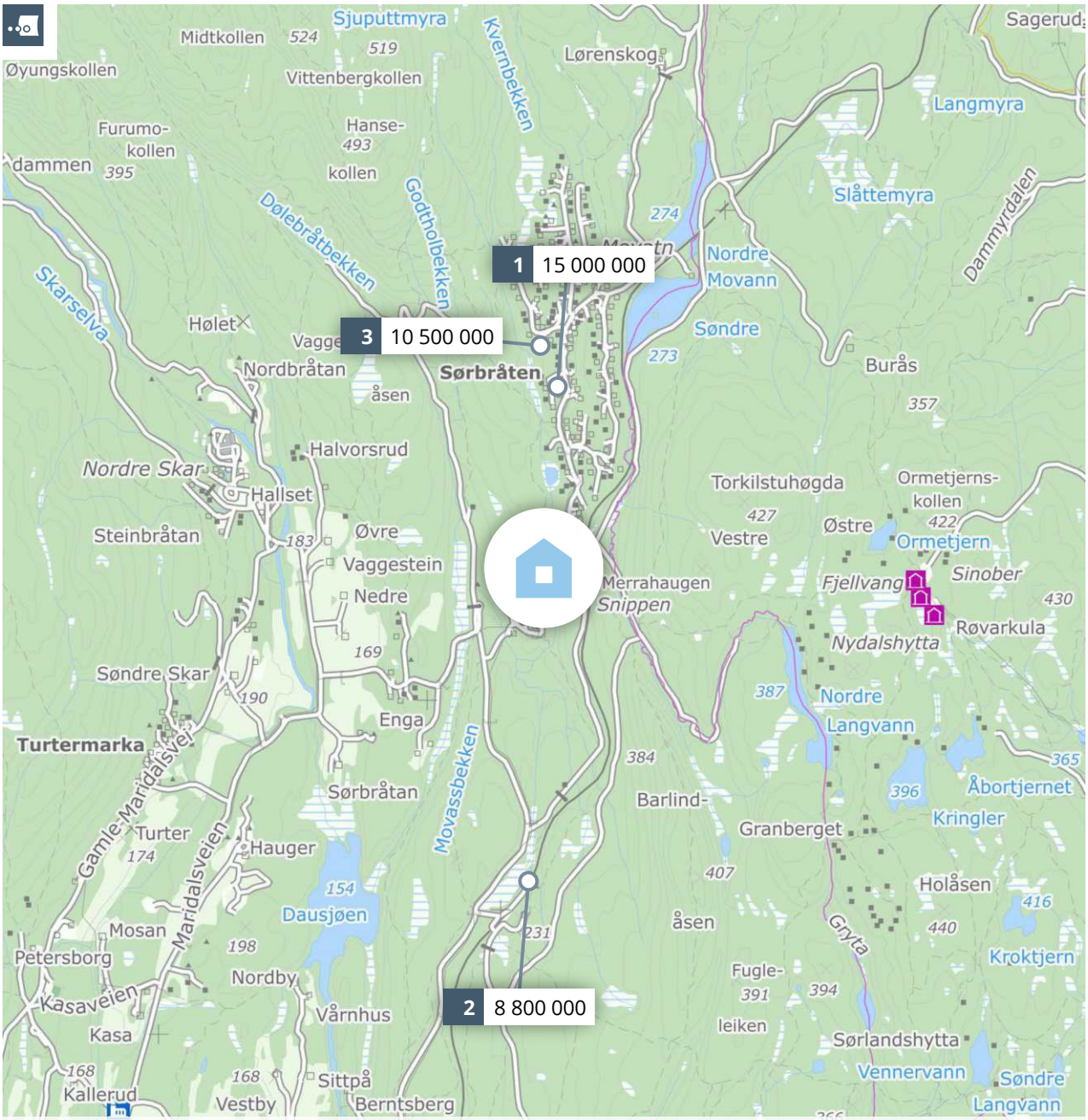
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

Signert av *Ernst Kristian Rødland*

Initialer selger:
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SØRSVINGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørsvingen 18, 0891 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 69 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MOVATN

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	61 765
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	64 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					3 088 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørbråtveien 74			01.10.2025	17 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**63 830**
	235 m²	1920	4 171 m² 4 sov						
2	Greveveien 75			16.06.2025	8 750 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**78 571**
	112 m²	1905	1 580 m² 3 sov						
3	Rundmyrveien 4			26.05.2025	10 700 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**63 636**
	165 m²	1990	4 072 m² 4 sov						

En naturskjønn eiendom beliggende innerst i blindvei i idylliske Maridalen, med marka som nærmeste nabo. Her bor man fredelig og tilbaketrukket med umiddelbar tilgang til skiløyper, badevann, fiske, jakt og flotte turmuligheter året rundt.

Den delvis opparbeidede naturtomten er anlagt som et naturlig amfi med rikt fugleliv, gode solforhold og inngjerdet hage med egen hundegård - perfekt for både familier og dyreeiere.

Eneboligen går over to plan og er betydelig oppgradert i 2019 med blant annet nytt Kvik-kjøkken, ny planløsning, massiv eikebord på gulv, etterisolering, hevet himling og ny terrasse. Boligen byr på lys stue, åpen kjøkken- og spisestueløsning med peisovn, tre soverom, bad, vedfyrt badstue samt praktiske tilleggsarealer i underetasjen.

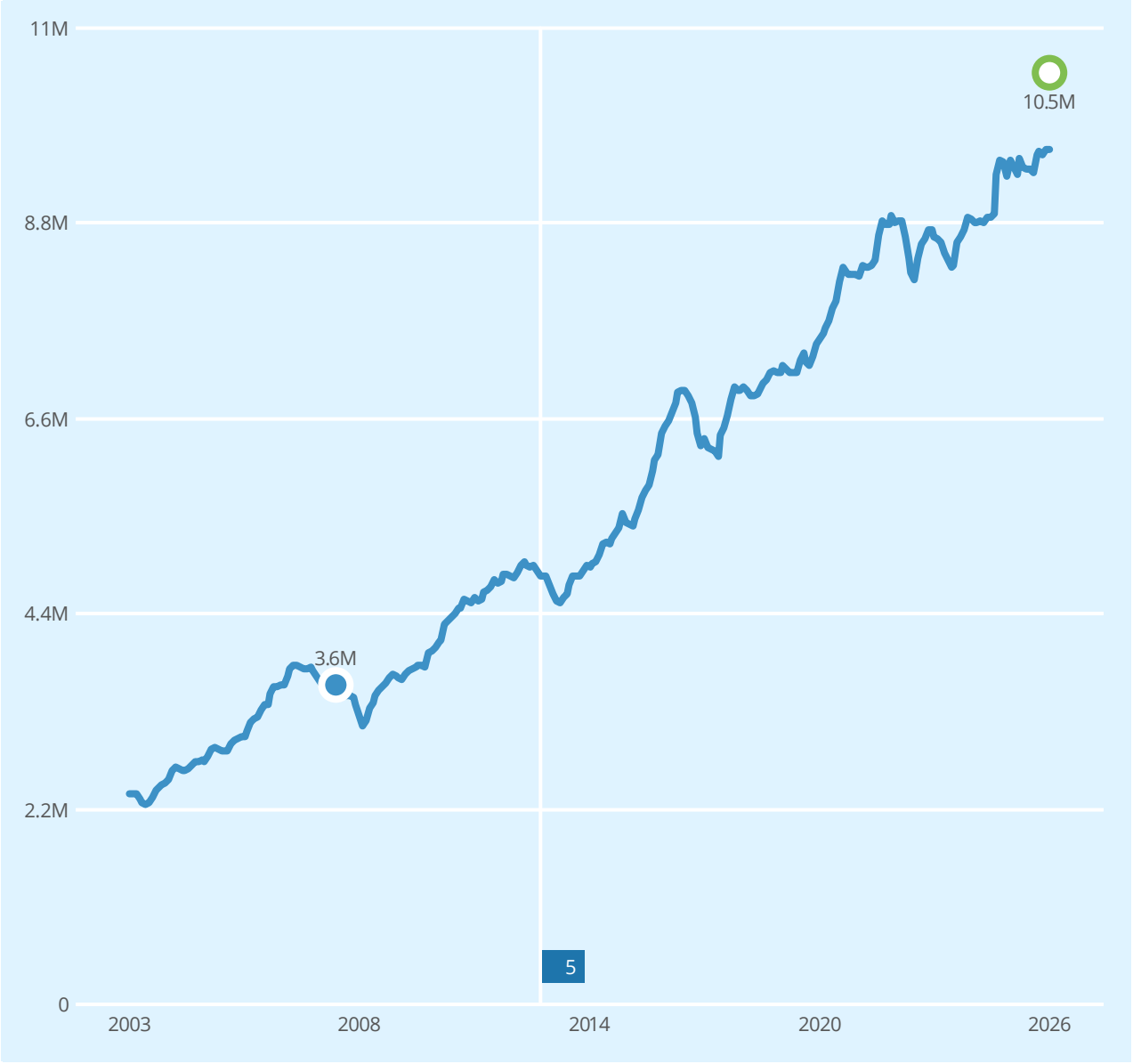
Eiendommen har også anneks, garasje og stabbur med gode lagrings- og bruksmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.02.2008	03.04.2008	11.06.2008	3 500 000	3 600 000	-	3 600 000

Eneboliger til salgs i Marka bydel nå

3
eneboliger til salgs

12.8M
12.4M
12 100 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i Marka bydel siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

13.5M
13 445 000 Salgspris i snitt
13 392 000 Prisantydning i snitt
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 651 OSLO kommune i snitt siste 12 mnd

61 977 Marka bydel i snitt siste 12 mnd

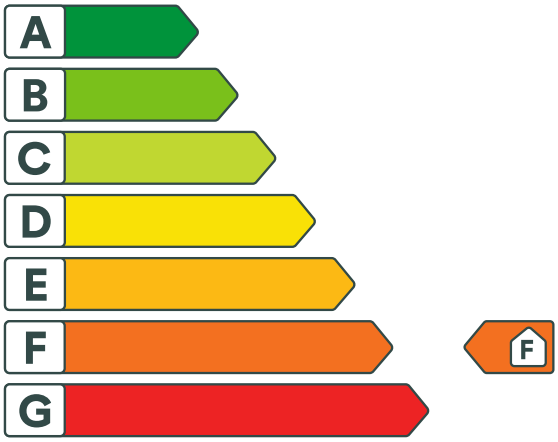
61 765 Sørsvingen 18 Totalpris 10 500 000

enova

Energiattest



Adresse **Sørsvingen 18, 0891 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293733**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80165110**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **315,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **315,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 676 kWh**



Sørsvingen 18, 0891 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sørsvingen 18, 0891 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

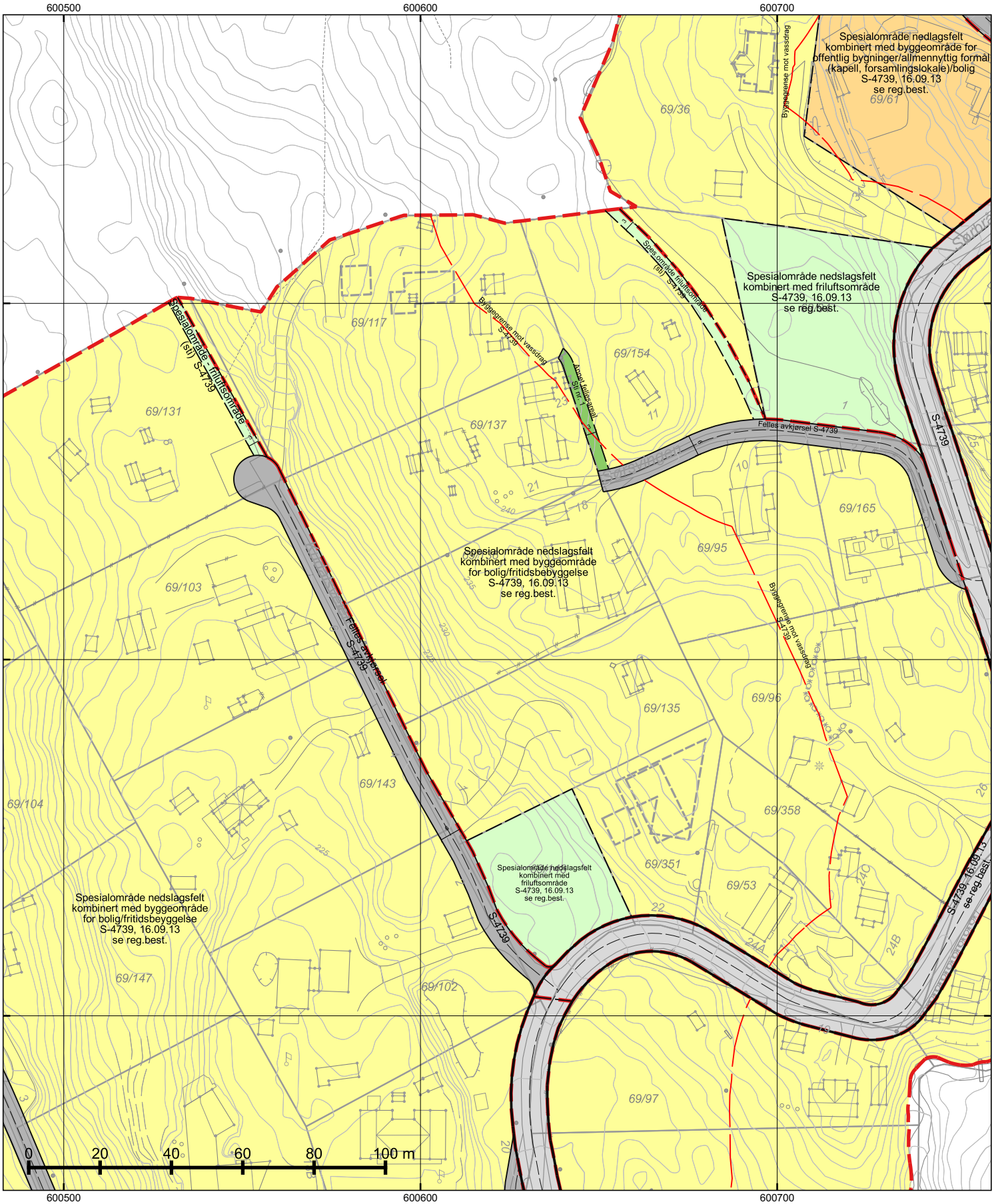
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

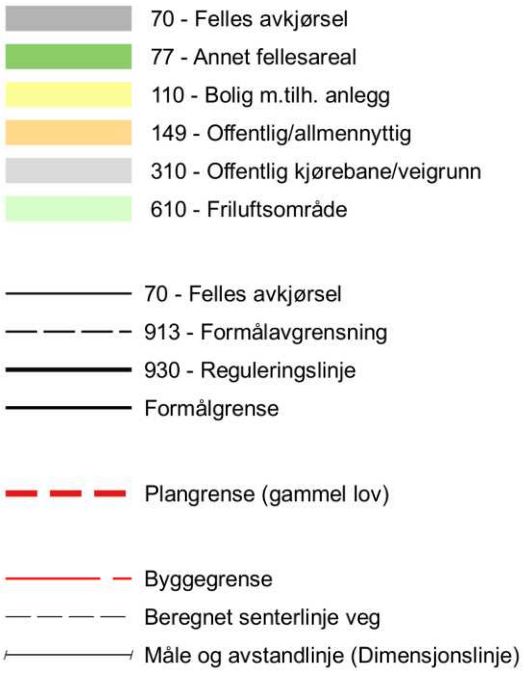
PlottID/Best.nr: 157274/ 86532063
Adresse: Sørsvingen 18
Gnr/Bnr: 69/136

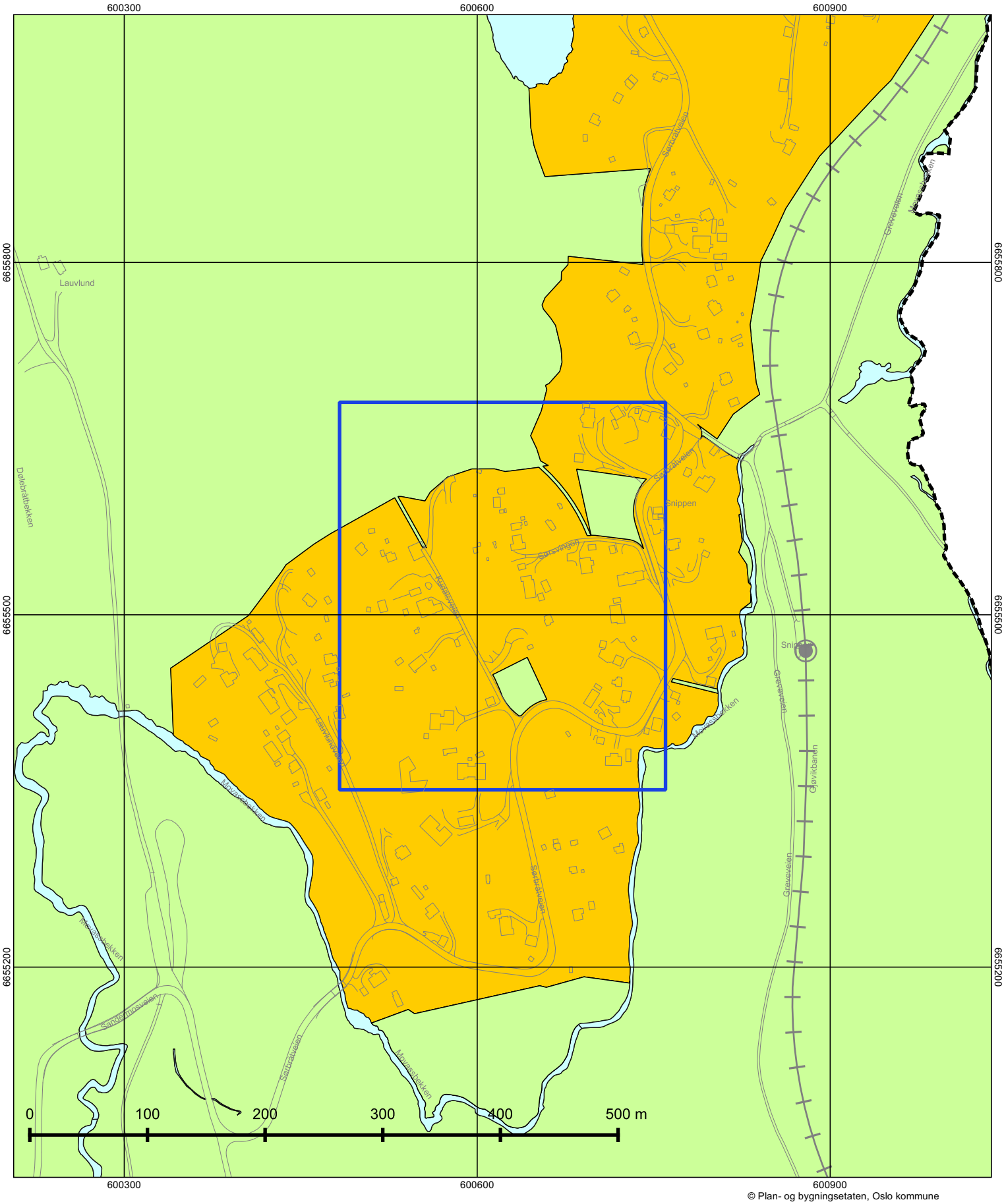
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157274/86532063
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4739

SØRBRÅTEN. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sørbråten.

Revidert iht. miljøverndepartementets stadfestelse av 16.09.2013

Vedtaksdato: 16.09.2013

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 200401100

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401100

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRBRÅTEN GNR. 69 BNR. 314 MFL.

§ 1 Avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS- 200401100, og datert 15.03.2004, sist revidert 26.01.2011 og 08.07.2011.

§ 2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med reguleringsplanen er å sikre Maridalsvannets nedslagsfelt som del av kommunens drikkevannsystem.

§ 3 Formål
Området reguleres til:
Spesialområde nedslagsfelt kombinert med
- Byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse (SpNBFb)
- Byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (kapell, forsamlingslokale)/bolig (SpNOAB)
- Byggeområde for allmennyttig formål (velhus, barnehage)/bolig (SpNAB)
- Friluftsområde (SpNFr)
- Spesialområde bevaring (bolig/fritidsbebyggelse) (SpNSpBBFb)

Offentlig trafikkområde (vei)
Friområde (turvei)
Spesialområde friluftsområde (sti)
Fellesområder (felles avkjørsel, felles lekeareal, annet fellesareal (sti nr 1-4))

§ 4 Fellesbestemmelser
1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense, som vist på plankartet.
2. Tomteinndelingen slik den er vist på kart er bindende og skal legges til grunn for alle tiltak.
3. Bebyggelse og bebyggelsens uteoppholdsareal skal utformes slik at terrenginngrep blir minimale, og slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares.
4. Åpne strekninger av bekker skal opprettholdes. Lukkede bekker skal, så langt mulig, åpnes.
5. Lokale overskudds- og fyllmasser kan brukes og lagres på godkjent plass. Det skal sikres at avrenning til og forurensning av vassdrag ikke kan skje. Masser hentet utenfra nedslagsfeltet må godkjennes av kommunal myndighet.
6. Installasjon og lagring av olje - og dieselprodukter (oljefyringsanlegg o.l.) skal skje i overensstemmelse med "Forskrift om begrensning av forurensing", kapittel 1: "Tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker" av 01.06.2004 eller senere bestemmelser som erstatter disse, og bestemmelsene til kommunens vann- og avløpsmyndighet.
7. Innenfor 50 meter fra vassdrag - som vist med byggegrense på plankartet - gjelder:
   - Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse.
   - Det er ikke tillatt å opparbeide oppstillingsplass for bil.
   - Eksisterende vegetasjon skal bevares.
   - Det er ikke tillatt å opparbeide hage, inkludert etablere plen.
   - Eksisterende bebyggelse kan tillates utvidet i retning bort fra vassdraget etter en konkret vurdering.
   - Andre terrenginngrep er ikke tillatt.
8. Ved brann/riving må bebyggelse gjenoppbygges utenfor 50 metergrensen fra vassdrag som vist på plankartet, og tidligere opparbeidet areal tilplantes. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.

§ 5 Fellesbestemmelser for alle byggeområder
1. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal være del av rammesøknad. Utomhusplanen skal vise eksisterende og ny situasjon i to ulike bilag med koteangivelse, som viser:
   - bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst og parkering
   - terreng og vegetasjon
   - brønn og avløpsanlegg.

2. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.
3. Etablering av nytt eller oppgradering av tidligere godkjent mindre avløpsanlegg tillates ikke nærmere vassdrag enn 50 meter, som vist med byggegrenser på plankartet. Ved oppgradering av avløpsanlegg skal eksisterende renseanlegg og utslipp flyttes utenfor 50 metergrensen. Unntak kan tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes vurdering ikke er annet egnet areal på eiendommen.
4. Ny bebyggelse tillates etablert utenfor 50 metergrensen bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
5. Eksisterende bebyggelse som ligger utenfor 50 metergrensen tillates utvidet bare dersom også utslipp er utenfor 50 metergrensen.
6. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, skal det installeres vann- og avløpsfrie toalettsystem, godkjent av gjeldende myndighet etter helselovgivningen, eller privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
7. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, vil rammetillatelse ikke bli gitt før det er dokumentert at:
   - godkjent vann- og avløpsfritt toalettsystem er installert, eller ved nybygg, vil bli installert eller
   - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
8. Dersom eiendommen ikke har innlagt vann, gis det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det er dokumentert at:
   - godkjent vann- og avløpsfritt toalettsystem er installert eller
   - det finnes privet som brukes i henhold til kommunens privetordning.
9. Det tillates innlagt vann under forutsetning av at man har et fullverdig renseanlegg hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
10. Det er ikke tillatt med innlagt vann i garasje/uthus.
11. Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur på en slik måte at tanken er tilgjengelig for kontroll og at volumet ikke kan renne ut av rommet ved eventuell lekkasje. For fritidsbebyggelsen kan tank for svartvann legges utenfor bygningens grunnmur.

§ 6 Spesialområde nedslagsfelt – Byggeområde for bolig

1. Bebyggelsen – grad av utnytting med mer.
   1.1 Det tillates kun en boenhet på hver eiendom. Sekundærleilighet tillates ikke.
   1.2 For eiendommene angitt på listen nedenfor tillates det så mange boenheter som listen angir innenfor grad av utnytting. Sekundærleilighet regnes som en boenhet.

Adresse	Gnr/bnr	Boenheter
Lauvundveien 1	69/195	2
Lauvlundvn 2/4/6	69/72/73	2
Lauvlundvn. 10	69/54	2
Kudalsvn. 2	69/102	2
Sørbråtvn. 24	69/53	2
Sørsvingen 21	69/137	3
Sørbråtvn. 27	69/26	3
Sørbråtvn. 29	69/128	2
Sørbråtvn. 39	69/27	3
Rundmyrvn. 1	69/199	2
Rundmyrvn. 1B	69/200	2
Movassbakken 3	69/113	2
Sørbråtveien 81	69/153	2

   1.3 Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. For eiendommer med en boenhet skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 325 m2 (inkl. garasje/uthus/ parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 15 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For eiendommer med to boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 420 m2 (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 30 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann. For

eiendommer med tre boenheter i henhold til listen ovenfor skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 515 m2 (inkl. garasje/uthus/parkering/rom for tank til svartvann), hvorav 45 m2 kun kan utnyttes til rom for tank til svartvann.

1.4 For bolighus er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m.

1.5 For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5m.

2. Biloppstillingsplasser medregnes i tillatt bruksareal med 18 m2 pr plass. For eiendommer med en boenhet skal det avsettes to parkeringsplasser. For eiendommer med to og tre boenheter skal det avsettes henholdsvis tre og fire biloppstillingsplasser. Parkeringsareal tillates overbygget.
3. Grense mellom hhv eiendommene 69/223 og 69/350 oppheves. På den sammenslåtte eiendommen tillates totalt én boenhet.

§ 7 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, velhus)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 550 m2. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m2 til parkeringsareal hvorav minimum 10 biloppstillingsplasser á 18 m2 skal opparbeides.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 5,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 3,5 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet med maksimum tillatt bruksareal BRA = 80 m2.

§ 8 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (kapell/forsamlingslokale)/ bolig

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 550 m2. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Det skal avsettes 250 m2 til parkeringsareal.
2. For hovedbygning er tillatt mønehøyde maksimum 7,5 m og tillatt gesimshøyde maksimum 5,0 m. For garasje/uthus er tillatt mønehøyde maksimum 4,0 m og tillatt gesimshøyde maksimum 2,5 m.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedbygning i utforming og materialvalg.
4. I bebyggelsen kan innpasses 1 boenhet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 m2.
5. Forsamlingslokale skal utgjøre minst 50 % av BRA.

§ 9 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med byggeområde for fritidsbebyggelse

1. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 90 m2, hvorav 15 m2 kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal skal inkludere bebyggelse under terreng. Tillatt bruksareal for hovedbygning skal ikke overstige BRA = 75 m2, hvorav 15 m2 kun kan benyttes til tank for svartvann. Tillatt bruksareal for frittliggende uthus skal ikke overstige BRA = 15 m2.
2. Plass til vann- og avløpsfritt toalettsystem (evt. eget rom/eget uthus) med bruksareal maksimum T-BRA 5 m2 kan godkjennes utenom øvrig grad av utnytting.
3. For hovedbygning er tillatt maksimal mønehøyde 5,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 3,0 m.
4. For uthus er tillatt maksimal mønehøyde 3,5 m og tillatt maksimal gesimshøyde 2,5m.
5. Garasje tillates ikke.
6. Det stilles ikke krav til biloppstillingsplass.
7. Alle tiltak innenfor planområdet, også de som ikke er søknadspliktige, krever forhåndsgodkjenning av gjeldende myndighet etter forurensningsloven, aktuelle myndigheter etter helselovgivningen og vannverkseier/ansvarlig etat for kommunens drikkevannsforsyning.

§ 10 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med friluftsområde

1. Etablering av bebyggelse er ikke tillatt.
2. Større tiltak skal gjennomføres i samråd med kommunens fagetat for friluftsliv.

§ 11 Spesialområde nedslagsfelt kombinert med spesialområde bevaring og

byggeområde for bolig/fritidsbebyggelse
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet. Bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk skal opprettholdes. Bygningene kan tilbakeføres til mer opprinnelig utseende under forutsetning av at tidligere situasjon kan dokumenteres. Alle søknadspliktige, utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

For øvrig gjelder bestemmelsene i § 6 og § 9 for områdene.

§ 12 Avkjørsel til offentlig vei
Eiendommene gnr. 69, bnr 26, 36, 53, 55, 61, 72, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 128, 138, 139, 144, 145, 146, 148, 164, 196, 242, 337, 351 har rett til atkomst til offentlig vei.

§ 13 Fellesområder
1. Alle felles avkjørsler er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
2. Felles leke areal:
   Felles leke- og idrettsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates oppført mindre bygg og anlegg som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk etter godkjenning av kommunen. Tillatt bruksareal for bygninger skal ikke overstige T-BRA = 25 m2. Tillatt mønehøyde maksimum 3,0 m.
3. Annet fellesareal:
   - sti 1 (fra Sørsvingen) skal være felles for 69/117, 69/137 og 69/154.
   - sti 2 (fra Kroken) skal være felles for 69/30, 69/57, 69/118 og 69/188.
   - sti 3 (fra Stårputtveien) skal være felles for 69/269, 69/297 og 69/298.
   - sti 4 (fra Sørbråtveien) skal være felles for 69/265, 69/266, 69/271 og 69/272

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 08.06.2011 sak 168 og stadfestet med endring av Miljøverndepartementet 16.09.2013.
Bestemmelsene er i samsvar med Miljøverndepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.01.2014

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SØRSVINGEN 18

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532063
9181204

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.69 BNR. 136

Vi viser til bestilling av 20260505 for SØRSVINGEN 18.

GNR. 69 BNR. 136

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3089 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

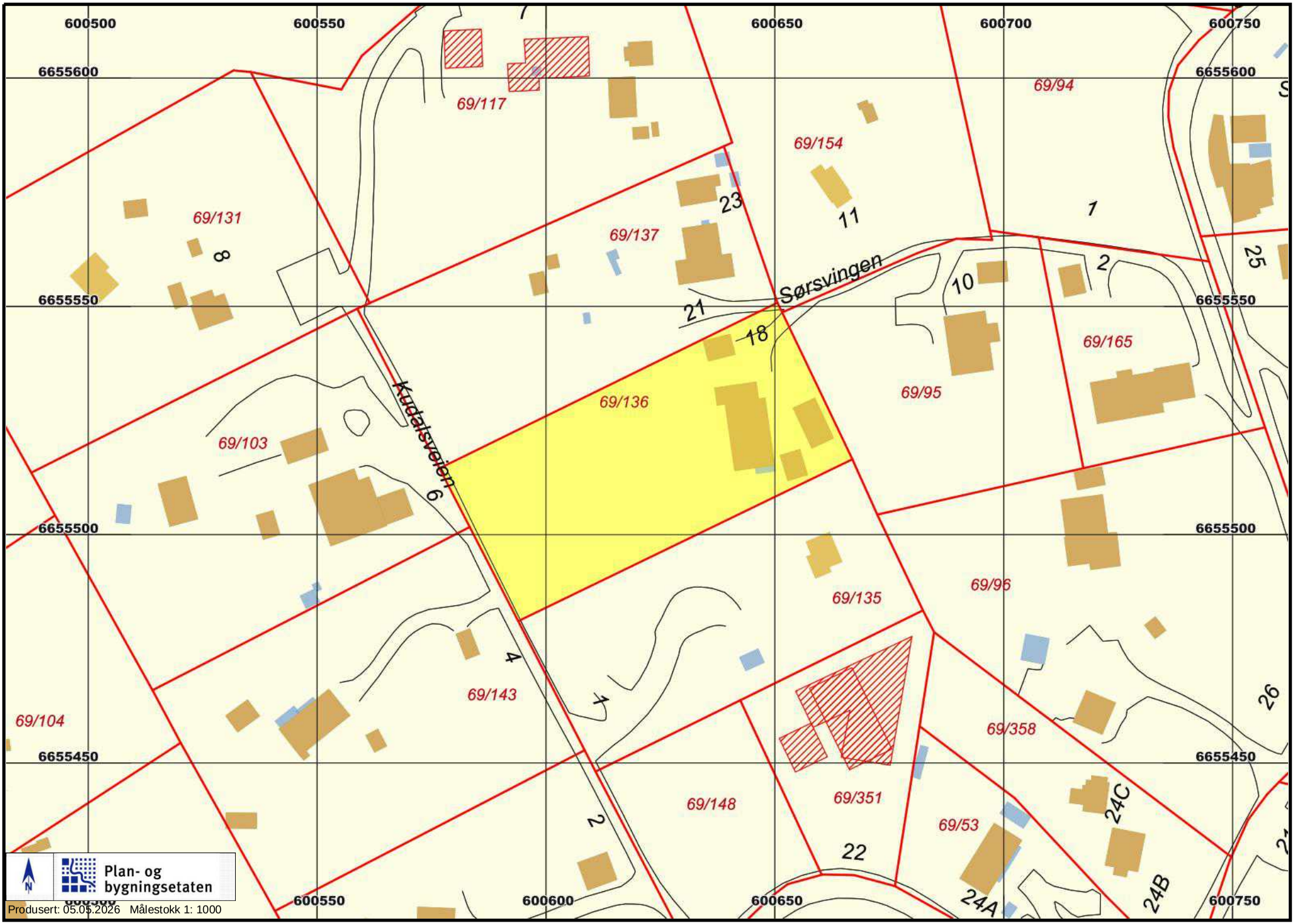
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600500
600550
600650
600700
600750
6655600
6655550
6655500
6655450
69/117
69/154
69/94
69/131
69/137
69/136
69/95
69/165
69/103
69/135
69/96
69/143
69/104
69/358
69/148
69/351
69/53
Sørsvingen
Kudalsveien
23
11
1
8
21
18
10
2
25
6
4
26
2
22
24C
24A
24B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000

J.nr. 001602/51.

gate Kudalsvei nr. 3, Snippen st., Sandermosen.

g.nr. 69 b.nr. 136 parsell av b.nr.

Eier: Einar Steinbö, Grav skole, Gimleveien 6, Jar.
Anmelder: Ds.
Ansvarshavende:
Arbeidets art: 2 uthusbygninger.

Tilhørende dokumenter:		1. innlevert.	2. utlevert.	3. innlevert.
situasjonskart	plan (1)	1		
tegninger				
konstruksjonstegninger				
beregninger				
søknad		1		
byggebeskrivelse				
ansvarssøknad				
foto	(1)	1		
Tinglyst ekst.	(1)	1		

Anmeldelsesgebyr kr. 5,00 betalt.
Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 21. mai 1951.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne

Oslo, den

For bygningssjefen
Rolf Hafslad.

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes, før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).

Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. § 152 og § 153).

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kudalsveien 3	Gnr.69,bnr.136,	77/754

Byggherre

E.Granum
Kudalsveien 3

OSLO 8

Ansvarshavende

Siv.ing. Olav Øistein Berge
c/o A/S Ungdomsbygg
Storgt. 49

OSLO 1

GA/LJ

Dato
19. januar 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

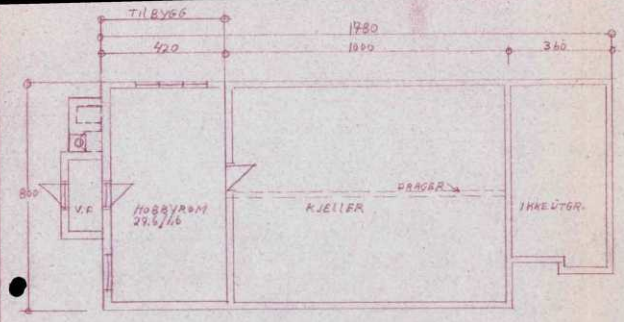
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

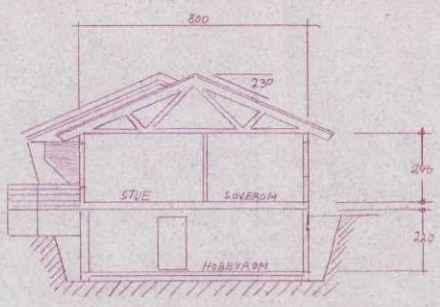
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

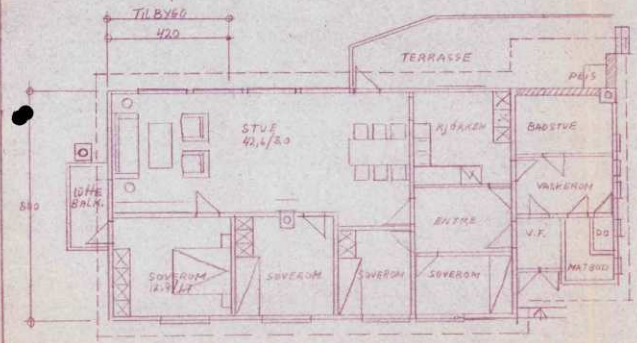


PLAN AV KJELLER



SNITT A-A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 OKT 1978



PLAN AV 1. ETASJE

A

3

GNR. 69, BNR. 136
MJØALSVEIEN 3
MARIDALEN
TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR
HERR GRANUM OG FRUE
MÅL: 1:100
OSLO, FEBR. 1978

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 26.11.2007**
Fra:
Saksbehandler: Gry Kleppe **Saksnr: 200004014 - 7**

SLUTTNOTAT BYGGESAK - HENLEGGELSE
Sørsvingen 18

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

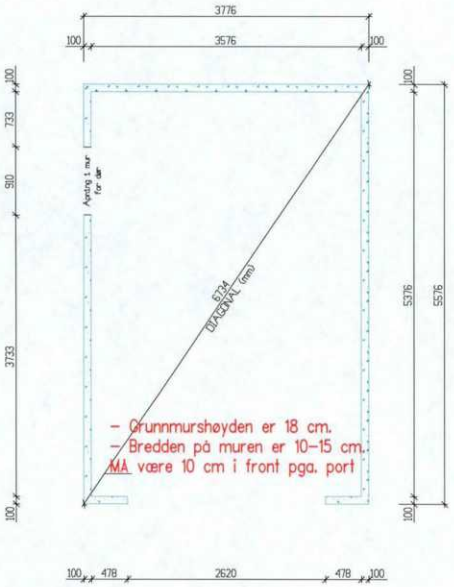
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedlegg D-2

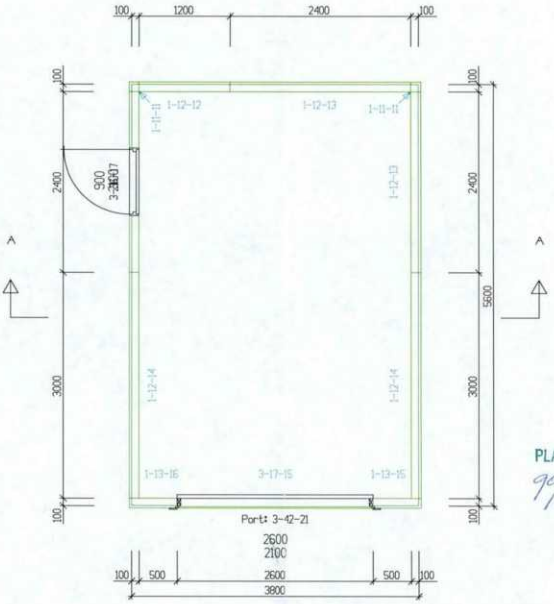
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE



- Grunnmurshøyden er 18 cm.
- Bredden på muren er 10–15 cm.
MÅ være 10 cm i front pga. port



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
godkjent
13.9.00 Ein.Meisal

1

Plan Grunnmur

BYA = 21,3 m²
BRA = 19,4 m²

Plan Elementer

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Faks:(+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 110937

Kunden må selv sørge for evt. forankring av vegg – elementene til grunnmuren

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIENS KVALITETSKONTROLLORD for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Anita Granum

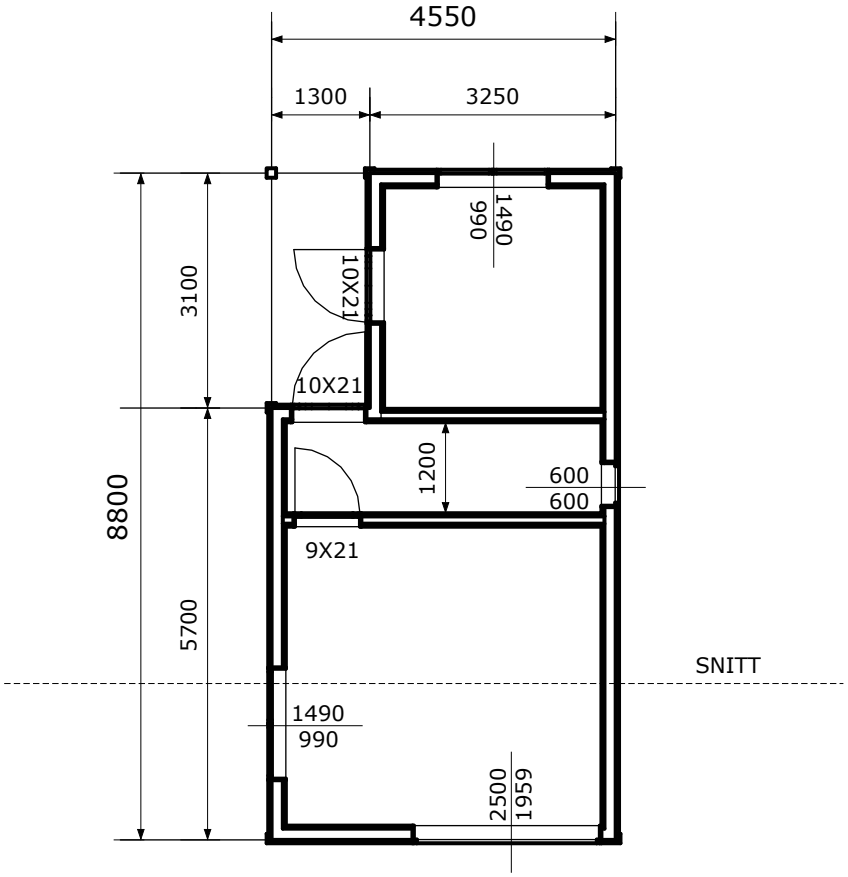
Grunnmur Hovedplan

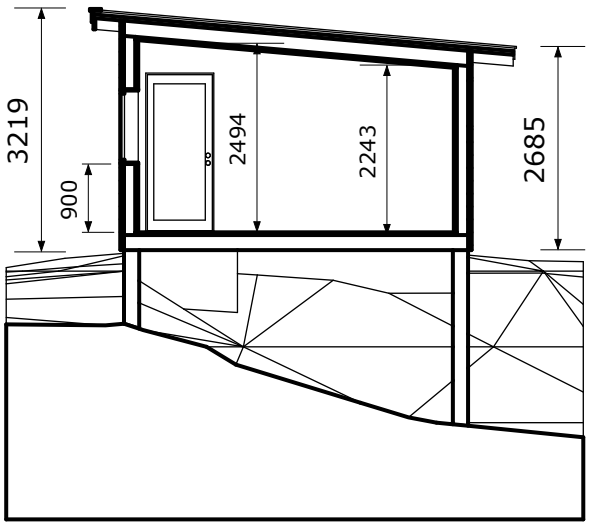
TYPE B-1, STANDARD STAENDE, 380 x 560 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
oas	1:50	12.04.99

TEGNINGS NR: 09371 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.





NYTT ANNEKS

Plan og snitt etter utbygging

Adresse:
Sørsvingen 18,
0891 OSLO
Gnr. 69 Bnr. 136

Areal (BYA):
36 m2

Tegningsdato:
13.05.2013

Målestokk:
1:100

Tegner:
Utbygger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inger L. Bjerkmann og Ernst Kristian Rødland
Sørsvingen 18
0891 OSLO

Dato: 20.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201210802-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kaja Lange Aubert	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRSVINGEN 18	Eiendom:	69/136/0/0
Tiltakshaver:	Inger L. Bjerkmann og Ernst Kristian Rødland	Adresse:	Sørsvingen 18, 0891 OSLO
Søker:	Inger L. Bjerkmann og Ernst Kristian Rødland	Adresse:	Sørsvingen 18, 0891 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - **SØRSVINGEN 18**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.03.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 14.03.2013 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2014 av:

Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KNUT-J MOEN RØRLEGGERFIRMA
Gamle Maridalsvei 134
0890 OSLO

Dato: 29.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201502228-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Renate Grantsdottir	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRSVINGEN 18	Eiendom:	69/136/0/0
Tiltakshaver:	ERNST KRISTIAN RØDLAND	Adresse:	SØRSVINGEN 18, 0891 OSLO
Søker:	KNUT-J MOEN RØRLEGGERFIRMA	Adresse:	Gamle Maridalsvei 134, 0890 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sørsvingen 18
Oppgradering av gråvannsrenseanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 24.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502228	
Beskrivelse	**PBE-id**
Anleggsoversikt 1	1/16
Anleggsoversikt 2	1/17
Kart godkjent av Vann- og avløpsetaten	3/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten

Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2016 av:

Renate Grantsdottir - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
ERNST KRISTIAN RØDLAND, SØRSVINGEN 18, 0891 OSLO, kristian.rodland@gmail.com

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 69 Bnr.: 136 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sørsvingen 18
Gatenr:	20034
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0891 OSLO
Bydel:	17 MARKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:07.04.2026 kl. 13.27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/345024-1/200	27.03.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/361146-1/200 31.03.2025 18:31	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 7 000 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1921/900989-1/105 04.03.1921	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
1949/4895-1/105 03.05.1949	BESTEMMELSE OM VEG Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1951/7075-1/105 18.06.1951	ERKLÆRING/AVTALE VEDR. UTHUSBYGNINGER Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1977/13848-1/105 24.06.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GRUNNDATA

1920/900874-1/105 26.11.1920	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 69 BNR: 14

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/7075/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:17

DAGB. NR. 7076 (19 51)
AKER

Dagbokført
18 JUN 1951

Erklæring.

Bygningssjefen i Oslo, den 18/6-51.

I anledning av at Oslo bygningsråd i møte den .....

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... *i henhold til samme lovs § 8*.....

-------Gnr. 69, bnr. 136,-----Tomt 3 til Kudalsveien.-
------2 uthusbygninger.------

(Bygn. j-nr......*) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 18/6 *19* 51.

Einar Steinbo

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Skj. B 16. 3. 49. 1000. R. A.

13848

24 JUNI 1977

Erklæring.

Undertegnede som eier av g.nr. 69 b.nr. 136 Kudalsveien nr. 3 angir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 69 b.nr. 136 Kudalsveien 3 har fått tillatelse til å føre eiendommens kloakkvann til samlekum med sprdning i grunnen på eiendommen og forplikter seg til, når som helst Oslo vann- og kloakkvesen eller Oslo Helseråd måtte forlange det, å foreta endringer av anlegget eller sløyfe det, eventuelt føre avløpet til offentlig kloakk.

Kloakkanlegget står for eierens regning og risiko.

Oslo, den 23.juni 1977

Eiler Hansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at ovenstående erklæring tinglyses som hefte på eiendommen.

Oslo, den 23.juni 1977

Eiler Hansen

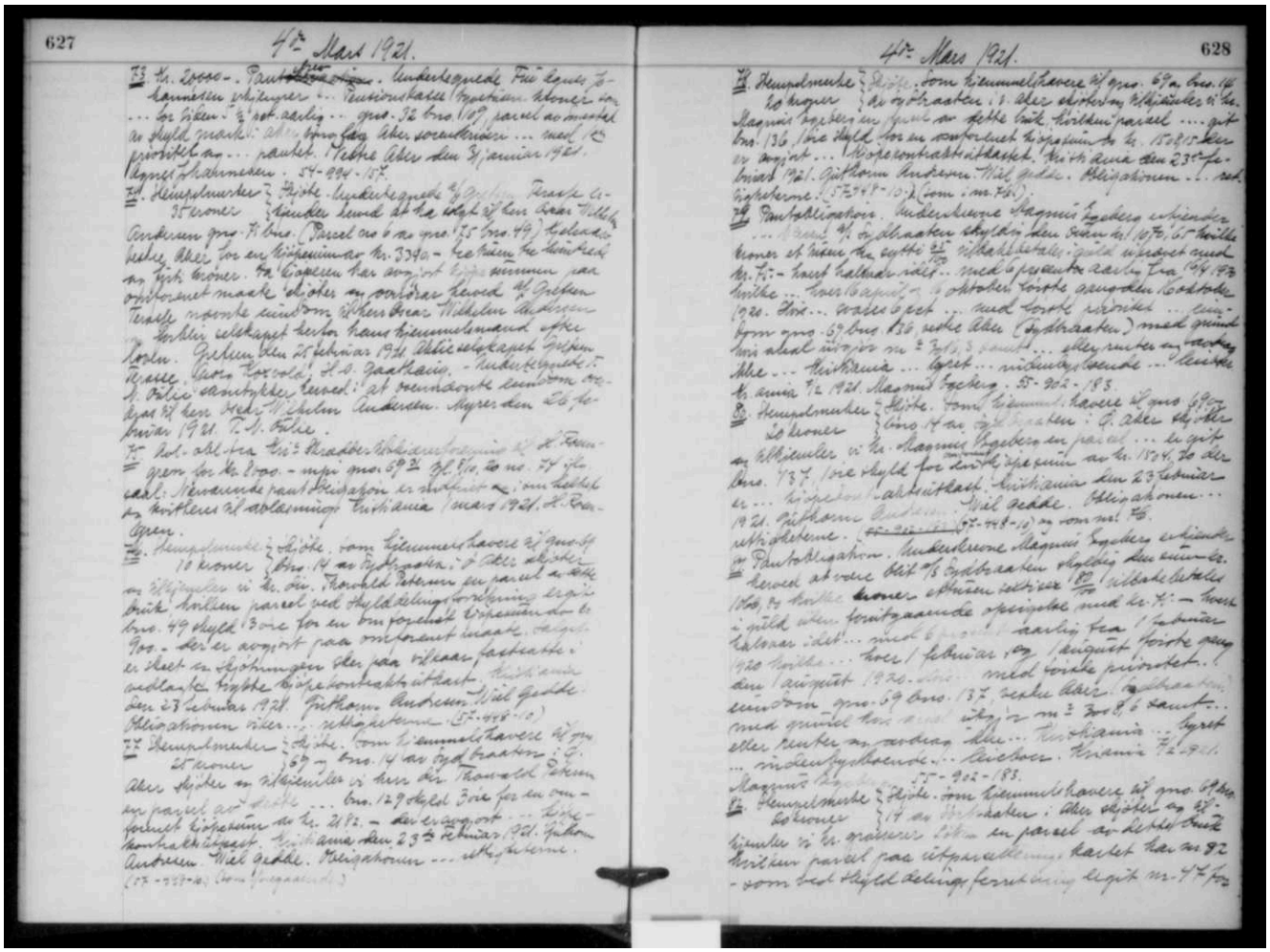
Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr

kr..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ...../....19....

Avskriftens rikighet bekreftes

ui.page_selector



627 4te Mars 1921.

73 Kr. 20000.- Pantebrev. Undertegnede Fru Agnes Johannesen Rheinger ... Tretiondrakter Mathilde Hansen Rheinger ... for tiden ½ aar avdig ... gnr. 32 bnr. 109, parcel av matrikkel av skyld mark ... Aker, Vinsgaard Aker sorenskriveri ... med 6% prioritet av ... pantet. Vestre Aker den 31 januar 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

74 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger ... 35 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. (parcel av 6 av gnr. 35 bnr. 49) beliggende Vestre Aker for en kjøpesum av kr. 3390.- Tre tusen tre hundre og tyve kroner. Fru Rheinger har av sin kjøpesum paa ovenstaaende maate skjøtet og overdraar herved til Gaarden Tryvasshø mon. sundom Wilhelm Ivar Wilhelm Andersen ... Vestre Aker selskapet herfra hans hjemmelsmand opphører. Gaarden den 25 februar 1921. Aker selskapet Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden. - Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

75 Pant. obligation for Kr. 20000.- (tyve tusen kroner) til 6% rente pr. aar ... gnr. 59 bnr. 49 Vestre Aker ... Vestre Aker, Gaarden. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

76 Pantobligation. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania ... Gaarden ... Kristiania den 7 mars 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

77 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 10 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. 14 av Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania den 23 februar 1921. Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker ... Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker den 31 januar 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

78 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 25 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. (parcel av 6 av gnr. 35 bnr. 49) beliggende Vestre Aker for en kjøpesum av kr. 3390.- Tre tusen tre hundre og tyve kroner. Fru Rheinger har av sin kjøpesum paa ovenstaaende maate skjøtet og overdraar herved til Gaarden Tryvasshø mon. sundom Wilhelm Ivar Wilhelm Andersen ... Vestre Aker selskapet herfra hans hjemmelsmand opphører. Gaarden den 25 februar 1921. Aker selskapet Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden. - Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

628 4te Mars 1921.

79 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 10 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. 14 av Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania den 23 februar 1921. Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker ... Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker den 31 januar 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

80 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 25 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. (parcel av 6 av gnr. 35 bnr. 49) beliggende Vestre Aker for en kjøpesum av kr. 3390.- Tre tusen tre hundre og tyve kroner. Fru Rheinger har av sin kjøpesum paa ovenstaaende maate skjøtet og overdraar herved til Gaarden Tryvasshø mon. sundom Wilhelm Ivar Wilhelm Andersen ... Vestre Aker selskapet herfra hans hjemmelsmand opphører. Gaarden den 25 februar 1921. Aker selskapet Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden. - Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

81 Pant. obligation for Kr. 20000.- (tyve tusen kroner) til 6% rente pr. aar ... gnr. 59 bnr. 49 Vestre Aker ... Vestre Aker, Gaarden. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

82 Pantobligation. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania ... Gaarden ... Kristiania den 7 mars 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

83 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 10 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. 14 av Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania den 23 februar 1921. Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker ... Gaarden Andersen. Vidi gebyr. Oslo Skjøtekontor. Vestre Aker den 31 januar 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

84 Hempelmarker } Skjøte. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... 25 kroner } (hjemler herved at ha solgt til Ivar Wilhelm Andersen gnr. 32 bnr. (parcel av 6 av gnr. 35 bnr. 49) beliggende Vestre Aker for en kjøpesum av kr. 3390.- Tre tusen tre hundre og tyve kroner. Fru Rheinger har av sin kjøpesum paa ovenstaaende maate skjøtet og overdraar herved til Gaarden Tryvasshø mon. sundom Wilhelm Ivar Wilhelm Andersen ... Vestre Aker selskapet herfra hans hjemmelsmand opphører. Gaarden den 25 februar 1921. Aker selskapet Gaarden Tryvasshø, Vestre Aker, Gaarden. - Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

85 Pant. obligation for Kr. 20000.- (tyve tusen kroner) til 6% rente pr. aar ... gnr. 59 bnr. 49 Vestre Aker ... Vestre Aker, Gaarden. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker sanntykker herved at ovenstaende sundom overdrar til Ivar Wilhelm Andersen. Skjøtet den 25 februar 1921. Fru A. Rheinger.

86 Pantobligation. Undertegnede Fru Agnes Rheinger, Vestre Aker, Gaarden, Vestre Aker ... Kristiania ... Gaarden ... Kristiania den 7 mars 1921. Agnes Rheinger. 54-994-157.

{}

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-69/136 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sørsvingen 18 0891 OSLO
Fakturamottaker:	Rødland Ernst Kristian Sørsvingen 18 0891 OSLO
Eiernavn:	Rødland Ernst Kristian

Kommunale avgifter	NOK 8 419,54
Eiendomsskatt	NOK 1 571,00
Totalt	NOK 9 990,54

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**2 492,03**	**0,00**	26040000021450033	12011346	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**2 492,03**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 571,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Totale avgifter	***9 990,54***

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-69/136 DelNr. 400

Eiendomsadresse:	Sørsvingen 18 0891 OSLO
Fakturamottaker:	Rødland Ernst Kristian Sørsvingen 18 0891 OSLO
Eiernavn:	Rødland Ernst Kristian

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 69 Bnr 136 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sørsvingen 18, 0891 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 080 242
Som sekundærbolig:	kr 8 320 967

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sørsvingen 18

SKOLER

Maridalen skole (1-7 kl.) 59 elever, 3 klasser	6 min 4.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	13 min 10.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	16 min 12.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 12.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 11.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	15 min 12.6 km

SPORT

Maridalen skole	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	12 min
EVO Frysja	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	16 min
Torgbygget	16 min
Vitusapotek Kjelsås	12 min
Vitusapotek Frysjaparken	12 min
Torgbygget Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Snippen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.4 km
Sandermosveien Linje 51	3 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 17.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Maridalen barnehage (1-4 år) 22 barn	5 min 4 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 9.9 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 10.4 km

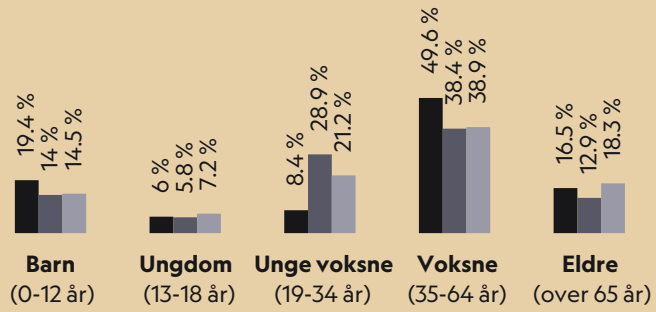
DAGLIGVARE

Joker Frysja	12 min
Rema 1000 Korsvoll	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

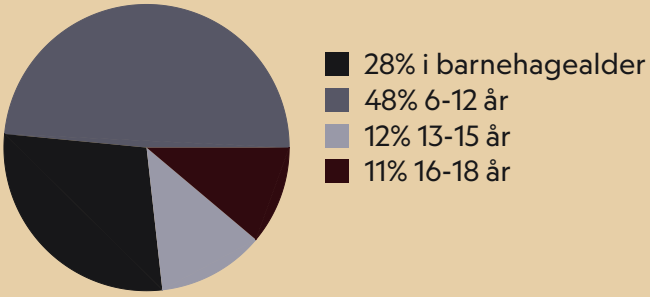
Joker Frysja	12 min
Rema 1000 Korsvoll	12 min

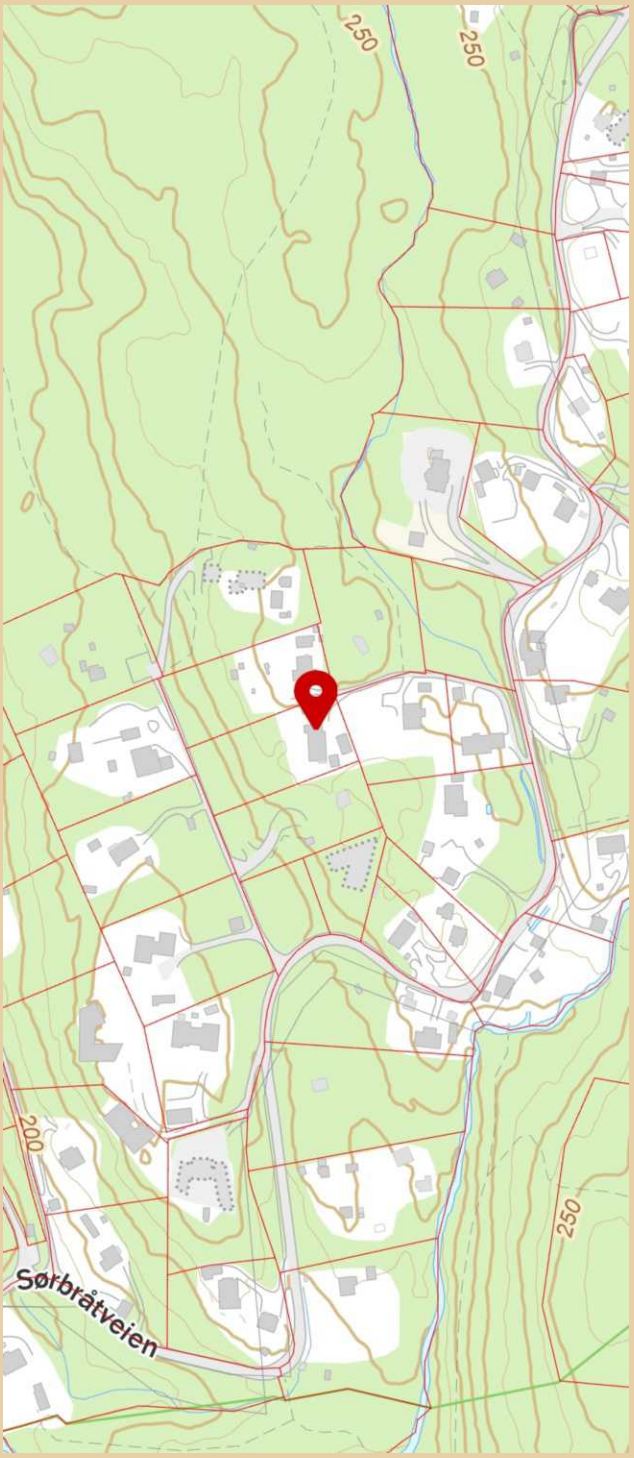
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Movatn	380	153
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørsvingen 18, 0891 Oslo
Gnr. 69, Bnr. 136, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
